

Cím: Hihetetlen különbségek az új lakások árában

Megjelenés: Portfolio

Dátum: 2016-08-31

http://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/hihetetlen_kulonbsegek_az_uj_lakasok_araban.236657.html

230, egyenként legalább négylakásos lakásprojekt épül vagy van tervezés alatt Budapesten, ami lakásszámra vetítve 8200 új lakást jelent 1-2 éven belül. A vállalkozói lakásépítés Középső- Ferencváros, Kelenföld, Madárhegy, Angyalföld, Vizafogó városrészekben és Zuglóban koncentrálódik: a 20 legnagyobb projekt közül 18 itt valósul meg - derül ki az Otthon Centrum elemzéséből.

Dübörög a lakásépítői kedv a fővárosban; élen jár a IX., XI., XIII. és a XIV. kerület, városrész szinten pedig Középső-Ferencváros, Kelenföld, Madárhegy, Angyalföld, Vizafogó és Zugló emelhető ki. Itt valósul meg a folyamatban lévő 20 legnagyobb lakásszámú budapesti lakásprojekt közül 18. A 100 lakásosnál nagyobb projektek közel 80 százaléka az említett négy kerületben koncentrálódik, ezen belül is kiemelkedik a XIII. kerület, ahol a 100 lakásos vagy ennél nagyobb lakásszámú projektek bő 40 százaléka épül. Az új lakások számának megoszlása is hasonló eredményt mutat, a XIII. kerület ebből a szempontból is felülreprezentált.



A 20 legnagyobb lakásépítési projekt Budapesten*

	Projekt név	Ker.	Utca	Fejlesztő	Átadás	Lakásszám
1	City Home	IX.	Nádásdy u/Máriássy u	METRODOM	2019	600
2	Allure Residence	IX.	Vágóhíd utca	ARB Invest	2017 vége	520
3	Levendula lakópark	XIV.	Dorozsmai utca 203-209	Schweidel Investment	2017 június	439
4	Budai Bolero lakópark I. ütem	XI.	Barázda utca 1	Csízay & Lukács	2017	425
5	Sidi Angel Lakópark	XIII.	Teve utca 18-28	Sidi Investments	2016 vége	328
6	Divinus Lakópark	XIII.	Röppentyű utca 32-34	Aranypart Ingatlanfejlesztési alap	2018 év vége	320
7	Sasadliget 4. ütem	XI.	Rodostó utca	Biggeorge Property	2018	299
8	Marina Part Prémium*	XIII.	Danubius - Turóc - Úszódarú utca - Marina Sétány	Autóker Holding	Még nem elérhető	294
9	Young City	XIII.	Kassák Lajos utca	Cordia	2018	280
10	Víza Apartmanház III. ütem	XIII.	Révész utca	REAX	2017 vége	270
11	Tetris Ház I. ütem	XI.	Mezőkövesd utca - Fehérvári utca	OTP Ingatlan	Még nem elérhető	267
12	Marinagarden I. ütem	XIII.	Meder utca	CORDIA	2018	265
13	Corvin Atrium	VIII.	Corvin Sétány	CORDIA	Még nem elérhető	261
14	Metrodom Young	III.	Pünkösdfürdő utca 38	METRODOM	2016 nyár	257
15	Bosnyák utca 14-18.	XI.	Bosnyák utca 14-18	AKTRUS Holding	Még nem elérhető	218
16	Hermína Happy land I-II	XIV.	Öv utca 133	Hermína Bau	2017 ősz	209
17	Cordia thermal Zugló II	XIV.	Egressy út 113	CORDIA	2017 vége	190
18	Lőportár utca 9.	XIII.	Lőportár utca 9	METRODOM	2018 január	176
19	Dagály Residence	XIII.	Dagály utca 5-7	Biggeorge Property	2018 ősz	140
20	Citizen Park	XIII.	Jász utca 36-40	Whitefield Management	2017 vége	140

* Az egy projektre eső lakásszám alapján

Forrás: Otthon Centrum, Portfolio

Klikk a képre!

Az átlagos lakásméret 48-94 nm között van, a legkisebb átlagos lakásméret a belvárosi VII. kerületet, míg a legnagyobb a XVI. kerületet jellemzi. Az ingatlanfejlesztők által leginkább kedvelt kerületekben 60-80 nm-es sávban találjuk az átlagos lakásméretet, a budai

kerületekben jellemzően nagyobbak. Szobaszám tekintetében is hasonló a helyzet, a budai kerületek projektjei átlagosan 2,9 szobásak, a pesti kertvárosi projektekben ennél kisebb, 2,7 szobás az átlaglálás, míg a pesti belvárosi kerületekben átlagosan 2,5 szobások épülnek.

Új építésű lakások átlagos kínálati ára kerületenként

Kerület	Átlagos ár (Ft/nm)	Kerület	Átlagos ár (Ft/nm)
V.	1 267 000	XIV.	487 000
II.	950 000	XXII.	484 000
XII.	870 000	XX.	434 000
VII.	832 000	XV.	431 000
VI.	754 000	IV.	418 000
XI.	652 000	X.	415 000
III.	619 000	XVI.	372 000
VIII.	587 000	XIX.	354 000
XIII.	582 000	XVIII.	352 000
IX.	575 000	XXIII.	322 000
XVII.	504 000		

Forrás: Otthon Centrum, Portfolio

A fővárosi vállalkozók által jelenleg építés alatt álló beruházásoknál sok projekt esetében nem publikálják a kínálati árakat (csak regisztrálni lehet vagy egyedi ajánlat kérhető), így a felmérésünk eredménye nem teljes mértékben reprezentatív. Az első tíz "helyezett" a belvárosi és a budai kerületekből került ki. Az Otthon Centrum adatai szerint a legmagasabb árszintet az V. kerület képviseli, az itt megjelenő kínálati ár közel négyszerese a legalacsonyabbnak (XXIII. kerület). A városrészeket vizsgálva is hasonló eredményeket kapunk: a budai kerületekben az átlagos fajlagos ár 721 ezer Ft/nm, a pesti belső kerületekben (Zuglót is ide számítva) 695 ezer Ft/nm, míg a külső pesti kerületekben ennél jóval kisebb, átlagosan 443 ezer Ft/nm áron kínálják az új építésű lakásokat.

Vidék: 1500 új lakás várható 2017 végéig

Az Otthon Centrum felmérése alapján az ország hat régióközpontjában több mint 50 lakásberuházás van folyamatban, a többi megye központban összesen további tucatnyi új projekt építés alatt. A legtöbb, 18 darab, Győrben, míg a megyei jogú városokban jellemzően 1-2 beruházás lakásállománya van meghirdetve. Néhány kisebb városban pl. Salgótarjánban, Szekszárdon nem épül új társasház. A beruházásokon belül 1500 lakás épül fel egy-két éven belül, mely nagyobb része Debrecenre és Győrre korlátozódik. Az épülő lakásállomány közel fele köthető le, nagyobb része a már említett két városban.

Újépítésű lakások átlagos kínálati ára vidéken

Város	Átlag ár (Ft/nm)
Győr	386 000
Székesfehérvár	368 000
Debrecen	365 000
Szeged	339 000
Miskolc	339 000
Pécs	327 000
Szombathely	311 000

Forrás: Otthon Centrum, Portfolio

A fővároshoz képest a projekteken belüli lakásszám jóval kisebb, kb. 25 lakás épül projektenként. Száz feletti lakást tartalmazó projektek száma mindösszesen három: kettő Debrecenből és egy Győrből. Az 50-100 lakásos lakásprojekt száma is kevés és városonként maximum egy ilyen beruházás ismert, pl. Veszprémben és Nyíregyházán. A megvételre kínált ingatlanok alapterülete átlagosan 60-70 nm városonként, ám Pécsen 45, míg Miskolcon 80 nm átlagos alapterület jellemzi a még leköthető ingatlanok nettó méretét. A fajlagos lakásárak 300-350.000 Ft/nm körül alakulnak megyei jogú városainkban. A nagyobbak közül Szegeden, Miskolcon és Pécsen alacsonyabbak, míg Győrben, Debrecenben és Székesfehérváron a megnevezett értéknél valamivel magasabb négyzetméterárak jellemzőek.